

[Pradžia](#) > ... > [Įmonių, Bankroto, Žemės Registrai](#) > [ES Šalių Žemės Registrai](#) > Portugal

## ES šalių žemės registrai

Turinį pateikė

Portugalija

Portugalija



Šiame skyriuje apžvelgiamas Portugalijos žemės registras.

### Žemės registras (*Registo Predial*)

Žemės registrą tvarko Žemės registro biurai, kuriems vadovauja Žemės registatoriai, priklausantys Registrų ir notarų institutui (*Instituto dos Registos e do Notariado*). Šie biurai veikia visoje Portugalijoje, kiekvienoje savivaldybėje, nors jų kompetencija nėra geografiškai apribota ir apima visus Portugalijos nekilnojamojo turto objektus.

Pagrindinis žemės registro uždavinys – teikti informaciją apie nuosavybės teisinį statusą ir užtikrinti nuosavybės perdavimo sandorių saugumą. Nuo 2008 m. liepos 1 d. bet kokias nuosavybės teises registruoti privaloma.

Registruojant nuosavybės teises daroma prielaida, kad jos teisėtai priklauso jų turėtojui registre nustatytais sąlygomis.

### Žemės registre registruojama:

- a) juridiniai faktai dėl nuosavybės, uzufukto, naudojimo, apsigyvenimo, užstatymo ar servituto teisių atsiradimo, pripažinimo, įgijimo ar pakeitimo;
- b) juridiniai faktai dėl buto nuosavybės (*propriedade horizontal*) ir laikino apsigyvenimo teisės atsiradimo ar pasikeitimo;
- c) juridiniai faktai, dėl kurių panaikinamos (*convenções anuláveis*) ar atšaukiamos (*convenções resolúveis*) a punkte nurodytos teisės;
- d) žemės sklypo pakeitimai dėl išdalavimo, bendros nuosavybės nustatymo ir apjungimo, taip pat kitų susijusių pakeitimų;
- e) paprasta nuosavybės teisė;
- d) įsipareigojimas perleisti (*alienação*) ar apsunkinti (*onerção*), pirmumo teisės susitarimai (*pactos de preferência*) ir testamentiniai patvarkymai, jei jie jau įsigalioję, o taip pat iš jų kylančio sutartinio statuso perleidimas;
- g) turto perleidimas (*cessão*) kreditoriams;
- h) įkeitimas, jo perleidimas ir pakeitimas, atitinkamo pirmumo eilės pakeitimas bei nuomos perleidimas (*consignação de rendimentos*);
- i) įkeitimu ar nuomos perleidimu užtikrintų kreditų perleidimas, kai reikia perleisti užtikrinimą;
- j) nekilnojamojo turto kaip draudimo bendrovių techninių rezervų užtikrinimo ar darbdavių įsipareigojimų užtikrinimo perleidimas;

- l) finansinis lizingas ar jo perleidimas;
- m) ilgesnio nei šešių metų termino nuoma, perleidimas, subnuoma, išskyrus žemės ūkio nuomą;
- n) areštas ir paskelbimas apie nemokumą;
- o) įkeitimas, areštas, sulaikymas ir aktyvų aprašo sudarymas, kurie užtikrinti įkeitimu ar nuomos perleidimu, bei bet kokie kiti sandoriai ar priemonės, kurios daro įtaką tokiems aktyvams;
- p) apnažo (*apanágio*) nustatymas ir pakeitimas;
- q) atstatytinų dovanų sumažinimo suvaržymas (*ónus*);
- r) nuomos pagrindu valdomo namo suvaržymas (*casa de renda limitada*) ar ekonominių mokesčių statiniams pagal kategorijas suvaržymas;
- s) anuiteto mokėjimų, kurie numatyti žemės ūkio paramos tikslais, suvaržymas;
- t) imuniteto atšaukimas ekspropriacijos atveju, siekiant padidinti darbo nekilnojamajam turtui, kuris yra šalia nacionalinių kelių ar kuris patenka į municipalinės plėtros planus, vertę;
- u) bet kokie kiti nuosavybės teisės apribojimai, bet kokie kiti suvaržymai ir bet kokie kiti į registrą įtrauktini atvejai;
- v) turto viešajam sektoriui koncesija ir jos perleidimas, kai įgyjamos teisės įkeitimas turi būti registruojamas;
- x) juridiniai faktai dėl registruotų teisių, suvaržymų ar apribojimų atšaukimo;
- z) su turizmo veikla susijusi nuosavybės teisė ar jos pakeitimas.

Toliau išvardyti veiksmai taip pat turi būti registruojami žemės registre, kaip ir galutinai sprendimai, priimti įsigaliojus neskundžiamam sprendimui, kurių tiesioginis ar netiesioginis dalykas yra:

- a) kai kurių pirmesnėje pastraipoje nurodytų teisių pripažinimas, nustatymas, pakeitimas ar nutraukimas, taip pat ieškiniai dėl panaikinimo;
- b) įrašo ištaisymas, panaikinimas, paskelbimas negaliojančiu ar atšaukimas;
- c) procedūros, kuriomis siekiama pritaikyti laikinąsias apsaugos priemones arba prievartinio vykdymo priemones ar kitas priemones, kuriomis suvaržoma teisė laisvai disponuoti nuosavybe, ir atitinkami su jomis susiję dokumentai.

## Žemės registrai taikytini principai

### Vykdytinumo trečiųjų asmenų atžvilgiu principas

Šalys ir jų paveldėtojai gali remtis registruotiniais faktais ir tuo atveju, kai jie neužregistruoti, išskyrus hipotekų sandorius, kurie veiksmingi tik įregistruoti žemės registre.

Tačiau trečiųjų asmenų atžvilgiu registruotini faktai vykdomi tik nuo jų įregistravimo dienos.

### Pirmenybės principas

Pirmiau užregistruota teisė į nekilnojamojo turto objektą yra viršesnė už vėliau užregistruotas teises į tą patį objektą (atsižvelgiama į registravimo dieną, o jei diena ta pati – į valandą).

### Teisėtumo principas

Prašymo užregistruoti teisę teisėtumas vertinamas vadovaujantis taikytinomis teisės nuostatomis, pateiktais

dokumentais ir ankstesniai registro įrašais. Ypač atsižvelgiama į pastato identifikacijos duomenis, suinteresuotųjų šalių teisėtumą, teisės į nuosavybę pagrįstumą ir su ja susijusių aktų tikrumą.

## Nuosavybės grandinės principas

Nuosavybės teisės suvaržymas teisės aktais galutinai registruojamas su sąlyga, kad anksčiau nuosavybė buvo užregistruota asmens, kuriam taikomas apribojimas, vardu.

Jeigu registre jau yra įrašas apie parduodamą nekilnojamojo turto objektą, teisę, kurią galima perleisti, arba tiesiog apie nuosavybę, atitinkamos teisės turėtojas turi leisti padaryti naują galutinį įrašą, nebent susidariusi situacija išplaukia iš kito ankstesnio įrašo.

## Bendrosios registravimo terminų taisyklės

Paprastai prašymą užregistruoti faktą reikia pateikti per 30 dienų nuo formalaus fakto užfiksavimo dienos arba, jei nustačius teisę (*titulação*) reikia sumokėti mokesčius, nuo tokių mokesčių sumokėjimo dienos (paveldo paskirstymo ar dovanojimo atveju).

## Kiti registravimo procedūros ypatumai

Žemės registrui taikomas teisėto intereso principas (*princípio da instância*), t. y. įrašas registre daromas turinčio asmens prašymu. Teisėtą interesą pateikti tokį prašymą turi: aktyvūs ir pasyvūs susijusių teisinių santykių subjektai ir apskritai visi jais suinteresuoti arba atstovauti tokiems interesams įgalioti asmenys.

Prašymą galima pateikti asmeniškai, elektroniniu būdu, faksu arba paštu.

Įrašai registre daromi tik pateikus pagrindimo dokumentus. Faktai, susiję su pastatais, paprastai fiksuojami valstybės tarnautojo patvirtiname dokumente (*escritura pública*) arba specialiame patvirtintame dokumente (kurio autentiškumas patvirtintas notaro, advokato, teisės patarėjo ar žemės registratoriaus ir kuris įkeltas į „Predial Online“ svetainę).

Yra nustatytas privalomas mechanizmas, pagal kurį teikiama trūkstama informacija. Jei prašomo įrašo padaryti negalima, registratorius susisiekiama su pareiškėju ir paprašo surinkti visus reikiamus dokumentus, kad prašymas nebūtų atmestas ar registracija nebūtų laikina.

Įrašą registratorius padaro per 10 dienų nuo dokumentų pateikimo.

Jeigu kilus abejonų registracijos prašymas atmetamas arba atliekama laikinoji registracija, apie tai pareiškėjui pranešama raštu, kuriame išdėstomos tokios sprendimo priežastys. Jį galima apskųsti aukštesnėje institucijoje arba teismuose.

## Išlaidos

Žemės registro mokesčiai nustatyti 2001 m. gruodžio 14 d. Registravimo ir notarinių mokesčių reglamente (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) Nr. DL 322 A/2001.

## Prieiga prie registro informacijos

Be popierinių pažymų, informacijos galima nesunkiai rasti internete, svetainėje <http://www.predialonline.pt/>, pasinaudojant elektroniniu sertifikatu. Joje pateikiama nuolat atnaujinama informacija apie pastatų teisinį statusą ir svarstomus prašymus. Prieiga suteikiama vieneriems metams ir kainuoja 15 eurų. Prašymas pateikiamas nurodant pastato aprašo numerį arba mokesčių mokėtojo numerį. Informacija taps prieinama sumokėjus mokesťį ir įvedus sertifikato kodą.

Kitos tarnybos

Portugalijoje yra dvi su žemės registru susijusios tarnybos: „Predial Onlin“e ir „Casa Pronta“.

## „Predial Online“

Šioje svetainėje galima įkelti privatiems asmenims priklausančius patvirtintus dokumentus dėl teisėtų veiksmų, taip pat hipotekos panaikinimo dokumentus. Čia priimami pranešimai apie pastatų perdavimą subjektams, turintiems pirmumo teisę (kad jie galėtų paskelbti apie savo ketinimą pasinaudoti tokia teise arba ja nesinaudoti). Taip pat galima susipažinti su pranešimais apie pastatus, paskelbtais pagal specialiąsias pagrindimo ir ištaisymo procedūras.

Čia taip pat galima pateikti registracijos prašymus, tačiau tokiu atveju suinteresuotosios šalys turi patvirtinti savo tapatybę naudodamosi skaitmeniniu sertifikatu.

### Ar „Predial Online“ galima naudotis nemokamai?

Dauguma „Predial Online“ svetainės paslaugų yra nemokamos. Tačiau 2011 m. gruodžio 14 d. įstatyminiu dekretu Nr. 322-A/2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) nustatyti mokesčiai už prieigą prie tam tikrų svetainės skyrių, kurie skirti leidimą turintiems vartotojams. Tapatybės patikrinimas atliekamas naudojantis skaitmeniniu sertifikatu, tačiau šis patikrinimas reikalingas tik interneto registre (norint pateikti prašymus ir patikrinti atnaujintą informaciją) ir dokumentų įkėlimui (norint įkelti dokumentus ir juos peržiūrėti).

### Kokia informacija skelbiama „Predial Online“?

Svetainėje pateikiama prieiga prie informacijos ir pažymų dėl Portugalijos žemės registre registruoto nekilnojamojo turto.

## „Casa Pronta“

Tai vieno langelio principu veikianti tarnyba, leidžianti atlikti visus reikiamus formalumus, susijusius su miesto, mišrių ar kaimo pastatų pirkimu ir pardavimu, dovanojimu, mainais, perleidimu atsiskaitant (*dação pagamento*) su banko paskola ar be jos, taip pat su nuosavo namo pirkimo paskolos perkėlimu iš vieno banko į kitą arba su hipoteka grindžiamomis paskolomis. „Casa Pronta“ taip pat galima pasinaudoti norint nustatyti buto nuosavybę (*propriedade horizontal*).

Ši procedūra pradedama Žemės registro arba banko, kurie prie šios svetainės prisijungia vartotojo vardu ir slaptažodžiu. Ši procedūra gali būti kartojama kiek reikia.

Interneto svetainėje visiems asmenims suteikta galimybė pateikti pranešimą apie pastato perdavimą, kad subjektai, turintys pirmumo teisę, galėtų paskelbti apie savo ketinimus ją pasinaudoti.

### Ar „Casa Pronta“ galima naudotis nemokamai?

2001 m. gruodžio 14 d. įstatyminiu dekretu Nr. 322-A/2001 (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) nustatyti šios procedūros naudojimo mokesčiai.

Už 15 EUR mokestį kiekvienas asmuo gali pranešti apie pastato nuosavybės teisės perleidimą.

Taip subjektai, turintys pirmumo teisę, galėtų paskelbti apie savo ketinimus ją įgyvendinti. Tačiau tokiu atveju prieiga prie interneto svetainės apribojama.

Be to, prieigą prie „Casa Pronta“ svetainės turi tik šie subjektai:

- bankai;
- Žemės registras;
- subjektai, turintys pirmumo teisę;

Patekti į interneto svetainę galima įvedus vartotojo vardą ir slaptažodį.

Jokie apribojimai netaikomi skelbimams dėl galimybės pasinaudoti pirmumo teise, juos pateikti galima nemokamai.

## Naudingos nuorodos

[„Predial Online“](#)

[„Casa Pronta“](#)

---

■ Paskutinis naujinimas: 07/04/2024

Šio puslapio turinį nacionaline kalba tvarko atitinkamos valstybės narės. Vertimus atliko Europos Komisijos tarnyba. Į kompetentingos nacionalinės institucijos originale įvestus pakeitimus vertimuose gali būti neatsižvelgta. Europos Komisija nepriima jokios atsakomybės ar teisinių įsipareigojimų už šiame dokumente pateiktą ar nurodomą informaciją ar duomenis. Daugiau informacijos apie už šį puslapį atsakingos valstybės narės autorių teisių taisykles rasite puslapyje „Teisinė informacija“.